

PROBLÉMATIQUE DE LA RÉNOVATION URBAINE À ORAN

ABDELWAHID TEMMAR

Directeur d'Urbanisme et de la Construction d'Oran Algérie



I - INTRODUCTION

La ville est une entité dynamique, elle évolue, se structure et vit selon un rythme qui lui est propre et qui lui permet de se distinguer des autres. Elle est perçue à travers diverses composantes qui influencent puissamment son image. La lisibilité de la structure spatiale de la ville influe sur la qualité de vie des citoyens.

Dépositaire d'un riche legs historique, la ville d'Oran à toujours su faire face aux périodes de déclin qu'elle a connue, elle constitue un exemple éloquent d'adaptation aux aléas de l'histoire. Ce riche passé historico-culturel, conforté par une intégration parfaite du bâti au site naturel concourt pour conférer à la cité oranaise une image mythique.

Aujourd'hui, le paysage de la ville montre toutefois des imperfections, notamment, des terrains en friches, des bâtiments abandonnés, des immeubles anciens, des espaces publics dégradés, un manque de cohésion..., lesquelles nuisent à sa lisibilité.

Alors que la dégradation du cadre bâti est totalement négligée par absence de moyens matériels et financiers certes mais surtout par incompréhension de la notion de copropriété.

- Notion de copropriété et les conséquences de la loi de cession 81-01 du 07/02/1981.
- Le loyer est insuffisant pour permettre d'effectuer les grosses réparations, à titre indicatif, dans certains pays européens, les frais réservés pour les grosses réparations représentent 20% du loyer.

II - PROBLEMATIQUE DE LA RENOVATION

2.1 L'ETAT ACTUEL

L'Algérie a hérité d'un espace patrimonial immobilier important, qui est concentré dans les grandes villes. Il se trouve que ce patrimoine est aujourd'hui dans une situation de dégradation très avancée. Le tissu urbain de la ville d'Oran représente un cas d'étude qui peut être généralisé pour toutes les grandes villes d'Algérie.

La requalification de ce patrimoine immobilier ancien passe inéluctablement par une démarche scientifique multidimensionnelle (urbaine, sociale et économique), tout en agissant sur les facteurs qui participent à la congestion du secteur. Le tissu de la ville, dont un certain nombre d'immeubles, bien qu'ils représentent une culture non algérienne, constituent des témoignages de l'histoire d'Oran.

Cependant, ce patrimoine devrait, faire l'objet d'opérations de requalification et de protection prises au sens large et non pas seulement dans un protectionnisme entravant l'évolution de la ville.

La ville d'Oran à l'instar des autres grandes villes algériennes, se trouve confrontée à d'importants problèmes de croissance et de gestion. La problématique actuelle de son patrimoine immobilier nécessite une stratégie qui doit porter des solutions à l'état de dégradation du cadre bâti.

Le quartier de Sidi el Houari à titre d'exemple a atteint un degré de dégradation inquiétant, il est une plaie

dans le tissu du centre de par les détériorations dont il est objet et qui sont essentiellement dus au manque d'entretien, il est pourtant un des plus anciens quartiers de la ville et constitue un patrimoine d'une grande valeur historique.

Il s'agit d'engager une opération de restructuration de ce centre historique et de remettre en valeur les monuments, les cheminements, les perspectives et les places qui structurent cet espace qui constitue la mémoire de la ville.

L'identification et la connaissance des immeubles nécessitent des équipes qualifiées et un travail continu. Faire recours souvent aux archives pour établir l'historique de l'immeuble depuis sa construction.

2.2 APPROCHE GLOBALE SUR LE VIEUX BÂTI À ORAN :

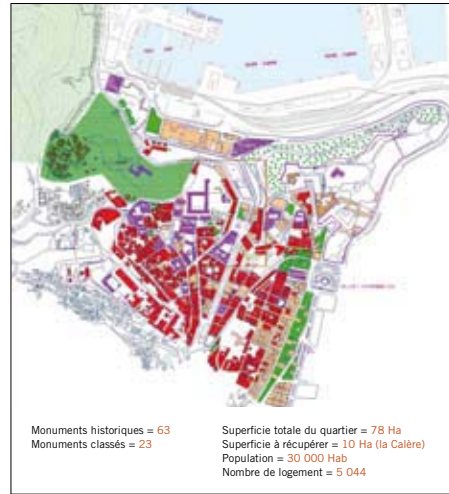
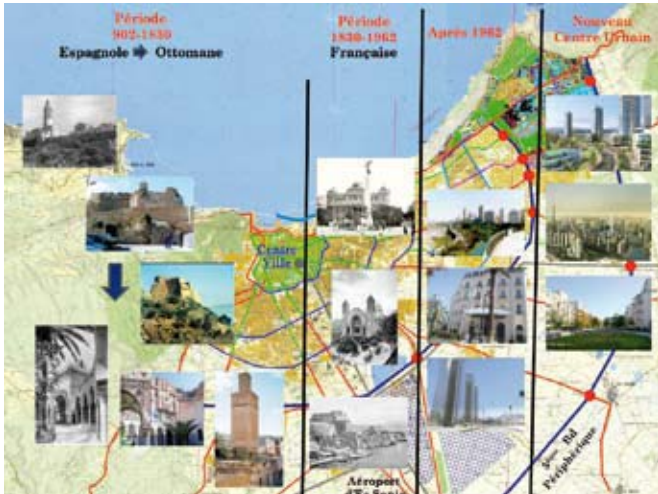
Il est important de bien définir le terme « vieux bâti ». Ce dernier doit-il être appréhendé par rapport à l'âge de l'édifice, à sa fonction dans le quartier qu'il occupe par rapport à son environnement immédiat ou à son degré de précarité. Si l'on aborde alors la question en termes de dysfonctionnements que génèrent ces vieux quartiers et de leur déficit en équipement, le « vieux bâti » n'est pas le seul concerné par ces caractéristiques.

On considère que la ville d'Oran est composée de quatre zones, souvent très distinctes, à savoir :

- Zone d'Habitat Historique (Appelée vieux bâti) réalisée généralement avant 1930, constitue pour la plupart des villes Algériennes les premiers centres urbains.
- Cette zone est caractérisée par une qualité Architecturale exceptionnelle et englobe la majorité des sites et monuments historiques.
- Zone d'Habitat de type "style international" (Réaliser entre 1930 – 1962). L'urbanisme de cette zone est caractérisé par le style « Hausmanien » avec des trames rectilignes et des îlots fermés. Cette zone qui représente une portion importante de la ville, et qui jouait le rôle de centralité urbaine de part les fonctions et les activités commerciales qu'elle englobait, commence à connaître les mêmes problèmes de prise en charge que la première zone.
- Zone d'Habitat nouvelle (après l'indépendance), caractérisée par la réalisation des grands ensembles urbains sous formes de Z.H.U.N, en continuité immédiate des anciens tissus urbains, caractérisées par des programmes d'Habitat respectifs avec des Architectures monotones qui ne reflètent pas l'aspect sociologique, culturel du citoyen Algérien.
- Zone d'Habitat précaire (Constructions spontanées et illicites). Ce type d'Habitat vient se greffer aux tissus urbains sur la périphérie des villes, et constitue réellement un obstacle pour toute gestion harmonieuse et bloque l'extension des villes.

2.3 EXPÉRIENCES ANCIENNES ET LES INSUFFISANCES :

Une première expérience a été engagée par les services des domaines de la wilaya d'Oran, elle consistait à vendre par adjudication les terrains libres Bien de l'Etat suivant un cahier des charges pré établi autorisant la construction du terrain dans les mois qui suivent



l'établissement de l'acte. Les quelques acquéreurs ont pu réaliser des projets d'habitat individuels, dont les résultats sont très encourageant. Les terrains ont été construits dans les délais et les projets ont permis la création de commerces et d'autres services indispensables au fonctionnement du quartier.

Au cours des dernières années, L'OPGI a mené d'importantes études dans les quartiers anciens, elles ont conduit à la création de secteurs sauvegardés, à la protection des centres villes et à la réhabilitation du patrimoine bâti qui est devenu un marché intéressant. Cependant, l'opposition rénovation ou réhabilitation est toujours présente, car pour de nombreux maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre, il est plus facile de démolir et de reconstruire que de restaurer. On prétend aussi que la rénovation coûte moins chère que la restauration et la réhabilitation. En faite, le choix relève de nombreux facteurs ; techniques, économiques, sociaux, historiques, esthétiques,...etc.

L'étude de diagnostic est le passage obligé de toute réhabilitation.

Elle a pour but de permettre au mettre d'ouvrage de décider :

- Conserver ou non l'édifice
- Hiérarchiser les priorités d'investissement
- Fixer le programme
- Fixer le phasage des travaux

Elle vise également à situer la démarche dans une problématique large. L'intervention sur un bâtiment exige non seulement une analyse approfondie de son état physique et des causes de sa dégradation, mais aussi une connaissance de ses usagers, de ses modes de gestion et d'entretien, de son fonctionnement et de son environnement.

Une description détaillée de tous les désordres constatés qui peuvent constituer un danger pour les habitants. Cette opération doit être prise en charge de l'étude à la réalisation, ce qui va permettre de valoriser l'idée de faisabilité de la réhabilitation auprès des autorités compétentes.

2.4 CONTRAINTES :

Les contraintes qui ont été mises en évidence lors de cette première expérience sont celles liées aux quatre aspects suivants :

Aspect juridique :

Le problème de transfert des biens immobiliers par les services des domaines au profit de l'OPGI d'une manière systématique et rapide en attendant d'autres opérateurs.

Aspect financier :

Le problème du financement pour la réhabilitation, qui soit durable et recyclable, car le financement temporaire et circonstanciel ne peut à lui seul créer une dynamique de réhabilitation.

Aspect réglementaire :

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux ; le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction. Tout intervenant dans l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction.

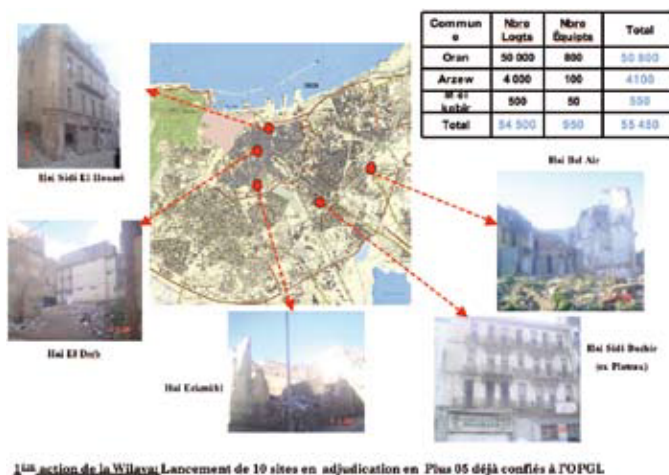
Aspect organisationnel :

La réussite de toute opération de réhabilitation nécessite un travail de coordination entre les différents acteurs responsables APC, EPEOR, DUC, SONALGAZ, CTC et l'OPGI, le problème de recasement des familles qui habitent dans ces immeubles reste posé car par mesure de sécurité on ne peut envisager de faire les travaux sans libérer l'immeuble.

Les quelques tentatives initiées par les Wilayat ont très vite fait apparaître des nombreuses lacunes et difficultés à entreprendre des actions appropriées et de grande envergure.

Oran à travers les différentes périodes

Quartier Sidi el Houari



Ruine d'un bâtiment à Sidi el Houari

III - OBJECTIF PRINCIPAL

L'analyse que propose la Wilaya d'Oran s'articule essentiellement autour des deux points suivants :

- Pour maîtriser la croissance urbaine et se prémunir contre les retombées négatives qui pourraient s'en suivre, il y a lieu tout d'abord de développer la planification en vue d'une gestion rationnelle des ressources disponibles dans le cadre d'une vision prospective à long terme, tendant à promouvoir une croissance urbaine harmonieuse et équilibrée, de manière à assurer le logement décent à la population et mettre en place les équipements et les infrastructures nécessaires pour améliorer les conditions de vie, protéger l'environnement et lutter contre la pollution. Il s'agit aussi de favoriser l'établissement d'activités économiques créatrices d'emplois, et de développer les moyens de transport et de communication afin de faciliter la mobilité à l'intérieur de la ville et de renforcer les liaisons nécessaires avec les autres centres urbains et les zones rurales.
- Les interventions dans le vieux tissu urbain sont imposées par les spécificités propres à chaque région voire chaque localité urbaine et leur prise en charge dans le détail, ne pouvant se concrétiser que localement. D'où l'idée d'envisager la mise en place d'une agence locale autonome qui intervient dans le cadre d'un programme de développement urbain intégré qui vise à améliorer le cadre bâti.

Cette réflexion présente de façon globale les arguments qui nous ont amenés à mettre en exergue la préoccupation de la wilaya d'Oran, essentiellement ces deux aspects et en particulier nos propositions.

PREMIÈRE EXPÉRIENCE D'ENVERGURE A MENER :

En attendant de maître en œuvre les différents mécanismes de prise en charge de la question de la rénovation urbaine en terme technique institutionnel et financier, de plusieurs secteurs sont tracés :

Action I: Identification des potentiels fonciers

Foncier occupé par des activités incompatibles avec le tissu urbain :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), a permis en plus d'une étude de détail menée par la Direction d'urbanisme en 2003, d'identifier et d'actualiser ces activités et proposer leur transfert en dehors des tissus urbains.

Cent sept (107) sites occupés par des activités incompatibles avec la fonction urbaine représentant un potentiel Foncier à récupérer estimé à plus de 46 ha uniquement pour les deux premières zones d'habitat (Zone d'habitat historique et zone d'habitat de style international).

Foncier occupé par les immeubles d'habitations menaçant en ruines ou détruits :

Le tissu urbain relatif à la deuxième zone: zone d'habitat historique (vieux bâti) et zone d'habitat de type international représentent un patrimoine immobilier d'une valeur architecturale indiscutable, mais qui commence à présenter des effets de dégradation et de vétusté avancée.

La ville d'Oran connaît périodiquement des effondrements de bâtiments, engendrant des pertes humaines nécessitant un effort important des autorités locales pour reloger les sinistrés.

En l'absence de responsable réel des immeubles, les problèmes d'hygiène, de sécurité deviennent préoccupants.

Un recensement établi par les biens de la Wilaya en 2008 a permis d'identifier 1990 bâtiments habités par des ménages sur lesquels l'intervention en matière de rénovation est urgente.

Action II: Diagnostic technique des immeubles.

Pour mieux cerner le type d'intervention, il est obligatoire de connaître l'état du bâti. Suite aux différentes demandes de la Wilaya le Ministre de l'Habitat a inscrit une opération diagnostique pour quatre Wilaya (Alger, Annaba, Constantine et Oran). Pour le cas d'Oran il est proposé de diagnostiquer 54000 logements.

Première expérience d'envergure à mener :

En attendant de maîtriser les différents mécanismes de prise en charge de la question de la rénovation urbaine en terme technique institutionnel et financier.

Action 1: Identification des Potentiels Fonciers

107 sites Identifiés
Surface totale des parcelles à récupérer = 46 Ha



Action 3: Opération Rénovation 200 Immeubles



Un appel d'offre nationale et internationale a été lancé pour retenir les meilleures compétences en matière de diagnostic technique, d'où il faut rappeler que le règlement parasismique de 2003 sera tenu en compte. Au même moment, tous les immeubles qui sont déclarés menaçant ruine feront l'objet d'une enquête complémentaire sur l'aspect socio – économique des ménages. L'ensemble des données recueillies seront traitées par un Système d'Information Géographique.

Action III: Opération renovation 200 immeubles.

En attendant les résultats du diagnostic technique, une opération de rénovation de 200 immeubles a été inscrite pour un montant de 700 Millions DA. Trois sites ont été retenus composés de deux Boulevards « Stalingrad » et « Maata » et un îlot de bâtiment au centre ville.

CONCLUSION

La rénovation Urbaine à travers le monde répond à deux principes fondamentaux: un arsenal Juridique qui régleme cette intervention sur le tissu urbain, et un Acteur spécialisé qui met en œuvre les attentes des pouvoirs publics en jouant le rôle de coordinateur entre les différentes actions (citoyens, administration, et institutions financières).

Or en Algérie, et à Oran par exemple, les interventions restent ponctuelles d'où la nécessité de revoir la manière d'intervenir en matière de rénovation urbaine.

